

【ロシア】 ゲストハウスの合法化に向けた連邦法の制定

海外立法情報課 堀田 主

＊2025 年 6 月 7 日、ロシアの一部地域におけるゲストハウスの営業を試験的に合法化する連邦法が成立した。

1 背景

ロシアでは、国内外の観光客による旅行需要が回復傾向にある。2024 年時点で、ロシア国民による国内旅行の件数は、前年の 2023 年比で約 25%増加し、9600 万件に達すると推計されていた¹。海外からの観光客についても同様の傾向にある。2023 年にはウクライナ情勢の影響により需要が落ち込んだが、2024 年は前年比約 300%の増加が記録され、2025 年には更に約 25%の増加が見込まれている。2025 年夏の外国人観光客の数は約 80～85 万人に達するとも予想されている²。旅行需要の回復に伴い、ロシアでは観光地における宿泊施設の不足が顕在化している。リゾート地として人気のあるクリミア半島では、政府の認可を受けている宿泊施設は約 1,100 軒しか存在しておらず、特にクリミア半島南西部の都市セヴァストポリでは僅か 76 軒にとどまっている。こうした宿泊施設の不足に伴い、ロシアの現行法³において禁止されているにもかかわらず、観光客に対する個人の住宅の有料での貸出し（いわゆる「ゲストハウス」）がロシア全土に拡大している。セヴァストポリでも約 3,500 軒の住宅が、クリミア半島全体でも約 9,000 軒の住宅が、日単位で観光客に開放されている⁴。

以上のように、違法なゲストハウスの拡大がもはや公然の事実となっている状況を踏まえて、2025 年 6 月 7 日、連邦法第 127 号「ゲストハウスサービスの提供に関する実験の実施について」（以下「連邦法第 127 号」）が制定された⁵。連邦法第 127 号は、ロシアの一部地域におけるゲストハウス営業の試験的な合法化を定めたものである。ゲストハウスが合法化される期間は、2025 年 9 月 1 日から 2027 年 12 月 31 日までである（第 3 条）。

2 連邦法の概要

(1) 対象地域

連邦法第 127 号では、ゲストハウスの試験的な合法化が行われる地域として、アルタイ共和国、ダゲスタン共和国、クリミア共和国、アルタイ地方、クラスノダール地方、沿海地方、ス

＊ 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2025 年 7 月 10 日である。

¹ “Внутренний турпоток в России в 2024 году достиг исторического максимума,” *Ведомости*, 19.01.2025. <https://www.vedomosti.ru/analytics/krupnyy_plan/articles/2025/01/19/1087103-vnutrennii-turpotok-v-rossii-v-2024-godu-dostig-istoricheskogo-maksimuma>

² “Летом 2025 года количество иностранных туристов в России может увеличиться на четверть,” *Ассоциация Туроператоров*, 03.06.2025. <<https://www.atorus.ru/article/letom-2025-goda-kolichestvo-inostrannykh-turistov-v-rossii-mozhet-uvlichitsya-na-chetvert-62361>>

³ 2019 年 10 月 1 日に改正されたロシア連邦住宅法典第 17 条第 3 項は、個人住宅や集合住宅の一部をホテル等の宿泊施設として提供することを禁止している。“Жилищный кодекс Российской Федерации” от 29.12.2004 № 188-ФЗ, *КонсультантПлюс*. <https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/>

⁴ “Эксперимент по легализации гостевых домов: когда начнется, в чем заключается и как к нему относятся в Крыму,” *Российская газета*, 02.06.2025. <<https://rg.ru/2025/06/02/reg-ufo/teni-ischezaiut-v-osen.html>>

⁵ Федеральный закон от 07.06.2025 № 127-ФЗ “О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов” <<http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202506070003>>

タヴロポリ地方、アルハンゲリスク州、ウラジーミル州、イヴァノヴォ州、イルクーツク州、カリーニングラード州、ケメロヴォ州（クズバス）⁶、レニングラード州、ロストフ州、ヘルソン州、連邦重要都市セヴァストポリ、連邦領土「シリウス」⁷が定められた（第1条第2項）。

上記の対象地域にロシアの主要な都市であるモスクワとサンクトペテルブルクは含まれていない。もっとも、国外からロシアを訪れる団体観光客の65%は中国人と推計されている中で、その3分の2に相当する人々はシベリア地方や極東の都市、特に沿海地方に向かうというデータがある⁸。連邦法第127号は、上記のリゾート地として人気の高い地域を幅広く対象としているため、多くの観光需要に対応していると見られる。

（2）ゲストハウスの定義

連邦法第127号は、「ゲストハウス」を「独立した居住施設又は独立した居住施設の一部を指し、その客室がゲストハウスサービスの提供に利用されるもの」と定義している（第2条第1項）。なお、ここでの「独立した居住施設の一部」とは、ゲストハウスが所在する土地への独立した出入口を有し、かつ、当該施設内の共用部分へのアクセスが可能なものを意味している。

（3）ゲストハウスの登録

ゲストハウスの所有者は、当該施設に関する情報を「統一不動産登録簿」に登録することを義務付けられる（第4条）。ゲストハウスの運営に当たり、サービス等に関する情報をインターネット上に掲載する際には、「統一不動産登録簿」への登録によって付与される識別番号を表示しなければならない（第6条第1項）。

（4）実験結果報告書の提出及び有効性の評価

ゲストハウスの合法化に際して、第1条第2項において実験の実施が規定された各地域の行政機関は、報告対象となる年の翌年の3月31日までに、実験結果に関する年次報告書をロシア連邦政府に提出しなければならない（第8条第1項）。2027年12月31日の実験終了後、ロシア連邦政府は6か月以内に、実験結果に関する報告書をロシア連邦議会の上下両院に提出する（同条第2項）。

3 今後の見通し

ロシアの現行法においてゲストハウスの営業は禁止されていることから、近年多くの訴訟が提起されている。観光業が盛んなゲレンジーク市（ロシア南西部のクラスノダール地方に位置する。）では、観光客を宿泊させた個人住宅の所有者が、住宅をホテルに改装するか、建物を取り壊すかという選択を迫られた例も存在している。以上の状況を踏まえて、ロシアの有識者は、合法化に伴う法的リスクの回避という利点の大きさを強調する。また、観光客側には、ハイシーズンの宿泊施設不足の解消や国家管理による透明性の向上といった利点が、政府側には、税収の拡大及び観光客に関する正確な統計データの取得といった利点があるとの指摘もなされている⁹。

⁶ ロシア中部（シベリア南西部）に位置するケメロヴォ州は、「クズバス」という別名でも知られる。

⁷ 連邦領土「シリウス」とは、ロシア南西部のクラスノダール地方の最南端に位置し、2020年12月にリゾート都市のソチから独立する形でロシア初の連邦直轄地に指定された地域を指す。2014年のソチオリンピックのために建設された施設を改修して2015年に設立された教育センター（10歳から17歳までの選抜された子供たちを対象としている。）が、都市の大部分を占めている。“Сириус: образовательный центр.” <<https://sochisirius.ru/>>

⁸ “Летом 2025 года количество иностранных туристов в России может увеличиться на четверть,” *op.cit.*(2)

⁹ “Легализация гостевых домов: что изменится для владельцев и туристов и как новый закон оценивают эксперты,” *Российская газета*, 10.06.2025. <<https://rg.ru/2025/06/10/osobniakovoe-polozenie.html>>